



OBEC ZEMNÉ

Hlavná 268

941 22 Zemné

HLAVNÝ KONTROLÓR OBCE ZEMNÉ

Materiál na zasadnutie

Obecného zastupiteľstva v ZEMNOM

Konané dňa: 19.11.2021

Vyjadrenie hlavného kontrolóra obce Zemné k dodatku č.1 „Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemné o dani z nehnuteľností na území obce Zemné č. 4/2015

Predkladá a spracoval: Ing. Tomáš Hegedúš, hlavný kontrolór obce Zemné

1. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Vyjadrenie hlavného kontrolóra obce Zemné k dodatku č.1 „Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemné o dani z nehnuteľností na území obce Zemné č. 4/2015 bolo vypracované na základe požiadavky pani poslankyne Mgr. Henriety Nagyovej, ktoré bolo následne schválené obecným zastupiteľstvom pri schvaľovaní „Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Zemné na II. polrok 2021.

Legislatívne východiská

Novelou zákona č. 354/2020 Z.z. ktorým sa dopĺňa zákon č. 582/2004 Z.z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, vznikla pre samosprávy možnosť prijatia všeobecne záväzného nariadenia, ktorým je možné vybraným skupinám občanov – daňovníkom, znížiť alebo úplne odpustiť dane zo stavieb určených na bývanie, bytov, ktoré slúžia na trvalé bývanie, garáží a nebytových priestorov v bytových domoch slúžiacich ako garáž. Daňovník musí obci preukázať splnenie podmienok na uplatnenie nároku, kde je kritériom dosiahnutie minimálneho veku. Takýto nárok majú osoby nad 62 rokov a tak isto aj držiteľia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo držiteľia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom, ako aj prevažne alebo úplne bezvládných fyzických osôb a platí im natrvalo, resp. do zrušenia prijatého všeobecne záväzného nariadenia.

Podľa novely vyššie uvedeného zákona, ktorá bola platná od roku 2014 správcovia dane, teda mestá a obce mohli všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok ustanoviť zníženie dane z nehnuteľností za podmienok, ktoré boli vymedzené zákonom, avšak o toto zníženie alebo odpustenie dane bolo potrebné zo strany daňovníka požiadať. Ak toto daňovník neurobil, jeho nárok na zľavu zanikol.

V praxi to v obciach, kde táto možnosť bola upravená príslušným VZN, prebiehalo spôsobom, že daňovník, ktorému tento nárok vznikol, si musel uplatniť zníženie alebo odpustenie dane podaním priznania k dani z nehnuteľnosti spolu s prílohou na zníženie v termíne najneskôr do 31. januára príslušného zdaňovacieho obdobia, v opačnom prípade daňovníkom nárok na zľavu za príslušné zdaňovacie obdobie zanikol.

Novelou zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach sa táto povinnosť daňovníkov spĺňajúcich podmienky zmenila a to spôsobom, že z ich strany nebude potrebné každoročne vyplňať žiadosť ale ak má tá-ktorá obec prijaté všeobecne záväzné nariadenie dovoľujúce oslobodenie od dane, bude im tento nárok priznaný automaticky bez nutnosti podávania žiadostí a ďalšej byrokracie.

Na druhej strane treba však poznamenať, že novela zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach žiadnym spôsobom nerozširuje nároky občanov na zníženie alebo oslobodenie od dane

z nehnuteľností, ktoré jednotlivé obce všeobecne záväzným nariadením priznávajú daňovníkom.

V praxi to znamená, že je na rozhodnutí tej-ktorej samosprávy, ako si určí kritéria na zníženie alebo aj odpustenie daňovej povinnosti daňovníkov. Platí tu len minimálna požiadavka veku nad 62 rokov, ďalej je to už na rozhodnutí samospráv prostredníctvom prijatia všeobecne záväzného nariadenia, či si túto vekovú hranicu posunú vyššie či už napríklad na 65 alebo 70 rokov a pre aké percento zníženia dane sa rozhodnú pre tú-ktorú vekovú skupinu daňovníkov.

Oslobodenie od dane a zníženie dane – aktuálna situácia

Daň z nehnuteľností je v podmienkach obce Zemné riešená „Všeobecne záväzným nariadením o dani z nehnuteľností na území obce Zemné č. 4/2015. O oslobodení od dane a znížení dane pojednáva § 9 ods. 3. Na základe tohto ustanovenia správca dane – obec Zemné poskytuje zníženie dane zo stavieb a bytov vo výške 25% z daňovej povinnosti na stavby, na bývanie a byty vo vlastníctve samostatne žijúcich občanov starších ako 70 rokov, ktoré slúžia na trvalé bývanie.

Ako je možné vidieť zníženie dane nie je novinkou ani v podmienkach obce Zemné, vzhľadom však na zákonnú úpravu, ktorá bola platná do konca roka 2020, kde bolo potrebné zo strany daňovníka žiadať o zníženie resp. odpustenie dane a podmienok stanovených vo všeobecne záväznom nariadení sa skôr jedná len o „kozmetickú“ úpravu, ktorá na jednej strane neprinášala veľký úžitok občanom a na druhej strane mala len nevýrazný vplyv na rozpočet obce Zemné.

Oslobodenie od dane a zníženie dane – poslanceký návrh

Dodatkom č. 1 „Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemné o dani z nehnuteľností na území obce Zemné č. 4/2015“ s účinnosťou od 01.01.2021 sa navrhuje oslobodenie a zníženie dane zo stavieb určených na bývanie, garáže a z nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve občanov, ktoré slúžia na ich trvalé bývanie alebo osobné používanie a to:

- a) **starších ako 65 rokov vo výške 50%**

b) starších ako 70 rokov vo výške 100%

Zároveň sa navrhuje aj zníženie dane zo stavieb určených na bývanie a byty vo vlastníctve držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím vo výške 50% z daňovej povinnosti.

Oslobodenie od dane a zníženie dane v podmienkach Obce Zemné - problémy

Jednoznačné zaujatie stanoviska pri vypracovaní tohto dokumentu bolo z mojej strany pomerne obťažné, nakoľko na implementáciu tejto novely do praxe sú názory veľmi rozdielne a líšia sa pri jednotlivých obciach ako aj mestách. Zjednodušene situácia vyzerá tak, že tejto myšlienke sú skôr naklonené krajské a väčšie mestá, v obciach sú pri oslobodeniach od daní z nehnuteľností zdržanlivejší. Toto je vo väčšine prípadov dané finančnými možnosťami jednotlivých samospráv. Pri vypracovaní tohto dokumentu som sa snažil komunikovať aj s kolegami a pracovníkmi z iných obcí a taktiež som prechádzal všeobecne záväzné nariadenia okolitých obcí, aby som získal prehľad, ako sa touto problematikou vysporiadali v iných obciach.

Toto stanovisko by bolo možné začať konštatovaním, že takto štedré podmienky, aké boli uvedené v poslaneckom návrhu nie sú uplatňované v žiadnej ďalšej obci a dokonca ani v mestách. Tu som bral ohľad jednak na vekové kritérium, jednak na percentuálne zníženie dane a taktiež aj na rozšírenie na osoby – držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

Existuje veľa obcí, kde podobný princíp daňových úľav pre obyvateľov ako v našej obci úplne absentuje a existuje oslobodenie od dane z nehnuteľností len na určité špecifické prípady ako sú napríklad nehnuteľnosti postihnuté živelnou udalosťou alebo na nehnuteľnosti, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlych rekonštrukcií a tým pádom nie sú dlhší čas obývané.

V podmienkach našej obce je vekové kritérium na čiastočné oslobodenie od dane stanovené na 70 rokov, čo sa v porovnaní so všeobecne záväznými nariadeniami iných obcí, dá považovať za veľmi nízke, najčastejšie som sa stretol so všeobecne záväznými nariadeniami,

kde je tento vek stanovený na 75 rokov v niektorých prípadoch až na 80 rokov. S odstupňovaním oslobodenia od dane ako to navrhuje pán poslanec, teda od 65 rokov vo výške 50% a od 70 rokov vo výške 100% som sa v iných obciach nestretol, čo môže byť jednak dané tým, že tieto dane tvoria príjem obecného rozpočtu a tým pádom nie je v záujme obcí to riešiť a na druhej strane najmä administratívnou a byrokratickou náročnosťou celého procesu vyrubenia dane.

Ako som už vyššie uviedol, samotné sadzby oslobodenia od dane vo výške 50% a 100% môžeme považovať za veľmi štedré. V iných obciach a dokonca aj v mestách sa tieto sadzby pohybujú zväčša na úrovni 25%, tak ako je to aktuálne nastavené aj v našej obci, na úrovni 50% je sadzba oslobodenia od dane uplatňovaná ojedinele vo väčších mestách, z toho vyplýva, že vo veľkej väčšine prípadov samosprávy s oslobodeniami od dane narábajú veľmi opatrne, čo je pochopiteľné vzhľadom na obmedzené finančné možnosti väčšiny samospráv.

Podľa môjho názoru už prvá diskusia ohľadom tejto témy bola postavená dosť propagandisticky a bolo v nej povedané veľa poloprávd, preto by som považoval za potrebné obyvateľom obce Zemné vysvetliť, ako by sa ich reálne dotklo 50% resp. 100% oslobodenie od dane. Zo strany obecného úradu sa tieto sumy podarilo pomerne presne vyčíslieť. Na základe stavu k 12.11.2021 by celková suma oslobodenia od dane zo stavieb (určených na bývanie, garáže, byty a nebytové priestory v bytových domoch) v obidvoch vekových kategóriách obyvateľstva bola vo výške 2906,89 EUR z čoho vo vekovej kategórii starších ako 65 rokov (50% sadzba) by táto suma predstavovala 794,29 EUR a pri starších ako 70 rokov (100% sadzba) by táto suma predstavovala 2112,60 EUR. Podľa vykonaných prepočtov by sa toto zníženie dane zo stavieb v kategórii obyvateľov starších ako 65 rokov dotklo 106 osôb a v kategórii starších ako 70 rokov dotklo 146 osôb. Ak si tieto čísla spriemerujeme, tak priemerné oslobodenie od dane v kategórii starších ako 65 rokov by bolo 7,49 EUR za rok a v kategórii starších ako 70 rokov by bolo 14,46 EUR za rok.

Vyčíslenie celkovej sumy pri osobách - držiteľoch preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím nie je možné, nakoľko obec Zemné takýmto zoznamom nedisponuje, čo znamená, že v prípade schválenia tohto dodatku by bolo potrebné, aby jednotliví držiteľia preukazov fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím doložili tieto dokumenty.

Myšlienkou tejto novely zákona bolo, odbyrokratizovanie celého procesu podávania daňových priznaní. Prevládajúci názor, ktorý zdieľam aj ja osobne je, že to ani v tomto prípade nebolo celkom domyslené. Je potrebné tu zobrať do úvahy, že aj pred touto novelou zákona Obec Zemné postupovala podobne, nakoľko oslobodenie od dane vo výške 25% z daňovej povinnosti na stavby na bývanie a byty vo vlastníctve samostatne žijúcich občanov starších ako 70 rokov, boli uplatňované zo strany pracovníčok obecného úradu viac-menej automaticky s tým, že obec v tomto smere poskytla súčinnosť týmto osobám a daňové priznania vyplňala vo vlastnej réžii, čo znamenalo, že obyvatelia, ktorí na to mali nárok, boli menej zaťažení byrokraciou v tomto smere.

Najvypuklejším problémom, ktorý je spätý s predmetnou novelou zákona je, že zavedené novinky neprinesú želané odbyrokratizovanie procesu, ale pridajú pre obyvateľov ako aj samosprávy ďalšie problémy a konflikty, ktoré bude problematické riešiť. Otázky, ktoré bude potrebné vyriešiť sú najmä rozdielny vek a tým pádom rozdielne sadzby pre daňovníkov, spoluvlastníctvo nehnuteľností, podávanie daňového priznania zo strany viacerých daňovníkov a ako sa budú riešiť možné nekalé praktiky, ktoré po prijatí tohto dodatku vzniknú.

Podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov je daňovníkom dane z nehnuteľnosti vlastník stavby, ak je stavba v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov v takomto prípade je daňovníkom každý zo spoluvlastníkov podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. V tomto smere je možná aj dohoda spoluvlastníkov, kde jednotlivých daňovníkov bude zastupovať jeden z nich – najčastejšie osoba v najväčšej miere využívajúca danú nehnuteľnosť. Takéto dohody sa v našich podmienkach uplatňovali najčastejšie, to znamená, že spoluvlastníci si určili daňovníka, ktorý platil dane za danú nehnuteľnosť a netreba tu zabudnúť ani na fakt, že aj v tomto prípade bolo potrebné podanie daňového priznania zo strany daňovníka len raz.

Tu treba taktiež poznamenať, že ak sa takáto dohoda uplatňovať z rôznych dôvodov nebude, tak musíme počítať, že v mnohých prípadoch vznikne situácia s rozdielnym vekom daňovníkov, kde budú automaticky vznikať aj rozdielne sadzby dane zo stavieb pri spoluvlastníctve nehnuteľností, kde budú podávať daňové priznania viacerí spoluvlastníci a kde sa môže stať, že niektorí z nich opomenú podať daňové priznania včas čoho následkom bude vznik mnohých konfliktných situácií.

Samostatnou kapitolou, ktoré vzniknú schválením tohto dodatku k „Všeobecne záväznému nariadeniu o dani z nehnuteľností č. 4/2015“ sú možné nekalé praktiky, ktoré je možné očakávať, že budú uplatňované zo strany obyvateľov. Veľa občanov hľadá spôsob ako „obabrať“ systém a my im v prípade schválenia tohto poslaneckého návrhu dáme na to aj nástroj.

Doterajšia sadzba oslobodenia od dane bola vo výške 25% a týkala sa len samostatne žijúcich osôb a stavieb na bývanie alebo bytov. Podľa poslaneckého návrhu by sa tento návrh rozšíril aj na garáže a nebytové priestory v bytových domoch, ktoré slúžia na trvalé bývanie a osobné používanie a pod slová garáže a osobné používanie je možné skryť veľmi širokú paletu rôznych stavieb. Podľa môjho názoru aktuálna úprava nelákala nikoho, aby využívala cestičku na optimalizovanie svojho daňového zaťaženia ale ak schválime 100% oslobodenie od daní aj keď to bude len pre obyvateľov nad 70 rokov ale budú pod to spadať aj budovy, ktoré neslúžia priamo na bývanie, dáme špekulantom nástroj na optimalizovanie svojej daňovej povinnosti, čo v konečnom dôsledku môže zapríčiniť výpadok príjmov z dane z nehnuteľností plynúcich do obecného rozpočtu.

Záver a stanovisko hlavného kontrolóra

Aj keď som sa snažil byť maximálne objektívny pri hodnotení tohto poslaneckého návrhu a zvážiť všetky pre a proti s takouto formou a rozsahom oslobodenia od dane sa len ťažko dá súhlasiť. Podľa môjho názoru takýto návrh nesie znaky populizmu a skôr by som takýto návrh považoval za akúsi formu predvolebnej kampane a nie ako prijatie takých opatrení, ktoré obyvateľom obce reálne pomôžu.

Je síce chvályhodné ako pán poslanec odôvodnil svoj návrh zdražovaním základných potrieb (potraviny, energie, služby a každoročnú infláciu) ale treba si tu uvedomiť, že ceny potravín, energií služieb a hlavne makroekonomických ukazovateľov nie sú agendou obce a obec ich na jednej strane ťažko ovplyvní a na druhej strane ak vezmeme do úvahy navrhované pomoc obce, ktorá je v kategórii občanov nad 65 rokov priemerne 7,49 EUR za rok a v kategórii občanov nad 70 rokov vo výške 14,46 EUR za rok, tak podľa môjho názoru je toto možné považovať skôr za výsmech starším obyvateľom obce ako reálnu pomoc.

Do istej miery je možné súhlasiť s tvrdením pána poslanca, že ročný výpadok príjmov bude znesiteľný pre obec a nezaťaží až tak rozpočet obce, ale podľa môjho názoru tých 2906,89 EUR je možné využiť aj efektívnejšie. Možno so mnou obecné zastupiteľstvo nebude súhlasiť, ale môj názor je taký, že schválením tohto poslaneckého návrhu nielenže si na jednej strane táto skupina obyvateľov obce neprilepší, pretože tých 7,49 EUR resp. 14,46 EUR sa v ročnom rozpočte dôchodcov stratí, ale na druhej strane si pohorší aj obec a aj keď celková suma vo výške 2906,89 EUR nie je markantná ale stačí na pokrytie ročnej dotácie niektorým združeniam prípadne na nákupy potrieb pre škôlky a školy.

Týmto však nechcem v žiadnom prípade povedať, že úplne nesúhlasím s tým, aby sa nejaká forma pomoci formou oslobodenia od dane alebo zníženia dane naďalej v obci uplatňovala. Môj osobný názor je však taký, že skôr ako oslobodením od dane bezvýznamnou čiastkou by sa seniorom dalo pomáhať aj iným spôsobom. Tu by som dal obecnému zastupiteľstvu do pozornosti, že v niektorých obciach existuje, podľa môjho názoru pekná iniciatíva, kde obec pomáha seniorom a držiteľom preukazov fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím formou, že tí môžu požiadať o pomoc a obec im 4 krát ročne zabezpečí pomoc pri kosbe a čistení a udržiavaní priestranstiev pred ich domami a tak isto v prípade potreby poskytuje aj súčinnosť pri riešení rôznych menších prác na pozemkoch týchto obyvateľov, ktorí to vlastnými silami z rôznych dôvodov nevládajú.

Ďalšou oblasťou s ktorou nesúhlasím je, že na základe návrhu pána poslanca by obec mala poskytnúť zníženie dane aj pre držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím vo výške 50% daňovej povinnosti. Som toho názoru, že takéto plošné zníženie dane zo stavieb by bolo len pomocou pre neprispôsobivú menšinu obyvateľov, kde nie je tajomstvom, že veľká časť z nich je držiteľom takýchto preukazov a schválením takéhoto návrhu by zas len získali dodatočné práva a úľavy ale žiadne povinnosti. Toto moje tvrdenie je potrebné brať hlavne v kontexte zoznamu dlžníkov, voči ktorým eviduje Obec Zemné pohľadávky či už v oblasti daní alebo iných poplatkov. Ak už v tomto smere chceme pomáhať obyvateľom, ktorí sú držiteľom preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, tak to treba spraviť nie celoplošne ale adresne a nepoberať sa cestou zníženia dane ale napríklad formou jednorazových príspevkov alebo formou materiálnej pomoci.

Mojím odporúčaním v tomto smere je zachovanie súčasného znenia §9 Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemné o dani z nehnuteľností na území obce Zemné č. 4/2015, teda aby obec poskytovala aj naďalej takúto formu pomoci seniorom. Tak isto odporúčam, aby sa zachovalo súčasné znenie §9 a zníženie dane sa poskytovalo výlučne na stavby na bývanie a byty vo vlastníctve občanov nad 70 rokov. Tu však treba poznamenať, že bude potrebné zmeniť, že nie len samostatne žijúcim občanom ako to je definované v súčasne platnom znení VZN, ktoré nie je v súlade s platnou legislatívou ale pre všetkých obyvateľov nad 70 rokov. Ja osobne si viem predstaviť aj vyššiu sadzbu zníženia dane ako je súčasných 25% ale toto je výlučne na rozhodnutí obecného zastupiteľstva.

V Zemnom 15.11.2021

Ing. Tomáš Hegedúš
Hlavný kontrolór obce Zemné